

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220108-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie die Gerichtsschreiberin
Dr. Isabel Geissberger

Urteil vom 4. Januar 2023

in Sachen

A._____ Anlagestiftung,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

1. **B._____ AG,**

2. **C._____ AG,**

Gesuchsgegnerinnen

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. *Es sei der Gesuchsgegnerin 1 zu befehlen, der Gesuchstellerin die Gewerberäume im Erdgeschoss mit 250m², 450m² und 342m², das Lager im Erdgeschoss mit 36m², die Aussenabstellfläche (Abstellplatz) im Erdgeschoss mit 20m², das Büro im 1. OG mit 36m² sowie die Einstellhallenparkplätze Nr. 7, 16, 17 und 18, im 1. UG, D.____-strasse ..., E.____ (vgl. Pläne 1 und 2 in Beilage 1 unverzüglich geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel abzugeben und zu verlassen, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle;*
2. *Es sei der Gesuchsgegnerin 2 zu befehlen, die Gewerberäume im Erdgeschoss mit 250m², 450m² und 342m², das Lager im Erdgeschoss mit 36m², die Aussenabstellfläche (Abstellplatz) im Erdgeschoss mit 20m², das Büro im 1. OG mit 36m² sowie die Einstellhallenparkplätze Nr. 7, 16, 17 und 18, im 1. UG, D.____-strasse ..., E.____ (vgl. Pläne 1 und 2 in Beilage 1) unverzüglich geräumt sowie unter Rückgabe der Schlüssel zu verlassen, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle;*
3. *Das Stadtammannamt E.____ sei anzuweisen, die Befehle gemäss Ziff. 1 und Ziff. 2 hiervor nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin mittels Zwangsräumung zu vollstrecken;*
4. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu lasten der Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 – unter solidarischer Haftung;*

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin reichte mit Gesuch vom 24. Juni 2022 (Datum Poststempel) die einleitend gestellten Rechtsbegehren im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO ein (act. 1; act. 2; act. 3/1–27). Mit Verfügung vom 27. Juni 2022 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von CHF 6'500.– angesetzt, welchen sie innert Frist bezahlte (act. 4, 7). Zugleich wurde den Gesuchsgegnerinnen das Gesuch zugestellt,

unter Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme, innert welcher sie sich nicht vernehmen liessen (act. 4; act. 5B; act. 5C; act. 6). Mit Verfügung vom 8. August 2022 trat das Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich auf das Ausweisungsgesuch nicht ein (act. 1/9). Mit Urteil vom 10. November 2022 hiess das Bundesgericht eine von der Gesuchstellerin erhobene Beschwerde in Zivilsachen gut, hob die Verfügung des Einzelgerichtes vom 8. August 2022 auf und wies die Sache zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurück (act. 2 [Urteil im Dispositiv], act. 3 [Urteil in vollständiger Ausfertigung]). Am 16. Dezember 2022 wurde über die Gesuchsgegnerin 2 der Konkurs eröffnet (act. 4).

2. Bindung an den Rückweisungsentscheid

2.1. Das Einzelgericht ist an die rechtlichen Erwägungen im Rückweisungsentscheid gebunden (BSK BGG-Dormann, 3. Auflage, Basel 2018, N 18 zu Art. 107 mit weiteren Hinweisen). Nach den Erwägungen des Bundesgerichtes ist die Kündigung gültig und die Ausweisung der Gesuchsgegnerinnen anzuordnen. Das Einzelgericht hat nur über die Räumungsfrist und die Vollstreckungsmassnahmen zu befinden (act. 3 E. 6 S. 8 unten).

2.2. Da das Mietverhältnis zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 1 aufgelöst ist, hat die Gesuchstellerin gegenüber der Gesuchsgegnerin 1 und der Gesuchsgegnerin 2 - der Untermieterin der Gesuchsgegnerin 1 - Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB.

Der Gesuchsgegnerin 1 ist demzufolge zu befehlen, die Gewerberäume im Erdgeschoss mit 250m², 450m² und 342m², das Lager im Erdgeschoss mit 36m², die Aussenabstellflächen (Abstellplatz) im Erdgeschoss mit 20m², das Büro im 1. OG mit 36m² sowie die Einstellhallenparkplätze Nr. 7, 16, 17 und 18 im 1. UG, D._____-strasse ... in E._____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.

Der Gesuchsgegnerin 2 ist zu befehlen, die Gewerberäume im Erdgeschoss mit 250m², 450m² und 342m², das Lager im Erdgeschoss mit 36m², die Aussenab-

stellflächen (Abstellplatz) im Erdgeschoss mit 20m², das Büro im 1. OG mit 36m² sowie die Einstellhallenparkplätze Nr. 7, 16, 17 und 18 im 1. UG, D.____-strasse ... in E.____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.

2.3. Gemäss Art. 236 Abs. 3 und Art. 337 Abs. 1 ZPO kann das erkennende Gericht auf Antrag Vollstreckungsmassnahmen anordnen. Die von der Gesuchstellerin beantragte Anweisung an das Stadtammannamt E.____ erscheint als zweckmässige Vollstreckungsmassnahme. Dessen Zuständigkeit ergibt sich aus § 147 Abs. 1 lit. b GOG.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Bei einem Streitwert von CHF 107'545.00 (act. 1 Rz. 5, act. 4 und 9) ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG und unter Berücksichtigung einer Reduktion wegen Erledigung nach Säumnis gemäss § 10 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'000.– festzusetzen. Die Parteientschädigung ist in Anwendung von § 4 i.V.m. § 9 AnwGebV auf CHF 6'000.00 festzusetzen.

Ausgangsgemäss sind die Kosten den Gesuchgegnerinnen aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffsrecht unter solidarischer Haftbarkeit auf die Gesuchsgegnerinnen einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Ferner sind die Gesuchsgegnerinnen unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung in der erwähnten Höhe zu bezahlen. Ein Zuschlag für Mehrwertsteuer ist wegen der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs nicht geschuldet.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin 1 wird befohlen, die Gewerberäume im Erdgeschoss mit 250m², 450m² und 342m², das Lager im Erdgeschoss mit 36m², die Aussenabstellflächen (Abstellplatz) im Erdgeschoss mit 20m², das Büro im

1. OG mit 36m² sowie die Einstellhallenparkplätze Nr. 7, 16, 17 und 18 im 1. UG, D. _____-strasse ... in E. _____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.
2. Der Gesuchsgegnerin 2 wird befohlen, die Gewerberäume im Erdgeschoss mit 250m², 450m² und 342m², das Lager im Erdgeschoss mit 36m², die Aussenabstellflächen (Abstellplatz) im Erdgeschoss mit 20m², das Büro im 1. OG mit 36m² sowie die Einstellhallenparkplätze Nr. 7, 16, 17 und 18 im 1. UG, D. _____-strasse ... in E. _____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.
3. Das Stadttammannamt E. _____ wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 und 2 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 5'000.00.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 werden den Gesuchsgegnerinnen auferlegt und aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die den Gesuchsgegnerinnen auferlegten Kosten wird der Gesuchstellerin unter solidarischer Haftbarkeit das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerinnen eingeräumt.
6. Die Gesuchsgegnerinnen werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 6'000.00 zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammannamts E. _____, sowie an das Konkursamt March, Bahnhofplatz 3, Postfach 437, 8853 Lachen.

8. Eine bundesrechtliche **Beschwerde** gegen diesen Entscheid ist innerhalb von **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 107'545.00.

Zürich, 4. Januar 2023

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Dr. Isabel Geissberger